

1 総論

- 少子高齢社会の進展や人口減少による人手不足、気候変動、急速なICTの技術革新等、社会経済情勢が大きく変化する中、最近の区民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、新宿区はどのように向き合うべきか。
- 区民が安心して住み続けられる条件を確保するとともに、健康で文化的な住生活の維持及び向上を図るために、今後の住宅政策の方向性はどうあるべきか。

2 主な論点（各論）

■ 住まうヒトの視点

【課題1－1】住宅セーフティネット機能の強化

主な現状	論点
・ 単身世帯の増加、持ち家率の低下等により、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズの高まりが見込まれる。 ・ 賃貸人には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念を持つ方がいる。	● 賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる居住支援体制の整備にどう取り組むべきか。

【課題1－2】子育て世帯が居住しやすい住環境の整備

主な現状	論点
・ 新宿区区民意識調査では定住意向は高いが、転出したい理由には「住まい周辺の環境」「子どもの教育環境」といった住環境がある。 ・ 共働き世帯の増加、市場家賃の上昇、空家の増加等への対応が求められている。	● 安心して子育てできる住環境づくりのため、社会経済情勢の変化等を踏まえ、様々な分野の施策との連携のもとでどう取り組むべきか。

2 主な論点（各論）

■ 住まうヒトの視点

【課題1－3】高齢単身者の「孤立防止」と「在宅生活継続」の両立

主な現状	論点
・ 高齢単身者は増加傾向、高齢者全体に占める割合は約34%で、特別区で2番目に高い。 ・ マンション居住者の高齢化が進んでいる。 ・ 高齢者における要支援・要介護認定者数の割合は上昇傾向。地域のつながりを実感できず、見守り・介護・医療不安がある。	● 高齢単身者が安心して暮らし続けられるよう、福祉部門と連携し、高齢単身者の「孤立防止」と「在宅生活継続」にどう取り組むべきか。

【課題1－4】外国人の増加・多国籍化への対応

主な現状	論点
・ 外国人人口は増加傾向。外国人人口割合が2割超を占める地域もある。 ・ マンション居住者の国際化が進んでいる。 ・ 定住志向の高まりが見られる一方、日本の生活ルールやマナーを守ることができず、地域と摩擦が生じるケースもある。	● 外国人と日本人が地域社会の一員として共に生活する多文化共生のまちの実現に向け、様々な分野でどう取り組むべきか。

2 主な論点（各論）

■ 住まうモノの視点

【課題 2－1】マンションの高経年化・管理不全問題への対応

主な現状	論点
・建物と居住者の「2つの老い」が進行し、耐震性不足、外壁剥落等の危険、集会決議の困難化等が課題となっている。 ・小規模・高経年のマンションでは、管理組合や管理規約がないなど管理不全リスクが問題となっている。 ・旧耐震基準マンションが一定数存在し、耐震診断未実施や長期修繕計画未作成のマンションもみられる。 ・耐震化や修繕計画策定において、区分所有者間の合意形成が課題となっている。	●マンションの管理組合や所有者が自主的に適正な管理を行えるよう、高経年化、管理不全等の課題を抱えたマンションの取組支援にどう取り組むべきか。 ●耐震化や計画的な修繕を促進するため、専門家派遣や相談事業等によるマンションの取組支援にどう取り組むべきか。

【課題 2－2】老朽化が著しい空家等の解消促進

主な現状	論点
・老朽化が著しい空家率は減少しているものの、一定数が存在している。 ・適切な管理がなされないまま放置された空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	●空家等の発生抑制に加え、適正な管理と利活用の促進、管理不全空家等及び特定空家への対応等にどう取り組むべきか。

2 主な論点（各論）

■ 住まうモノの視点

【課題2-3】区立住宅の実情を踏まえたストック再編

主な現状	論点
・区営住宅は、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。 ・所有型区立住宅は、その多くが今後10年間で竣工から45年を経過し、大規模改修や更新期を迎える。 ・借上型区営住宅は、順次、契約満了を迎える。 ・特定住宅は、令和9年1月から順次制度が終了する。	●住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットとして一定規模の施設を維持する必要性を踏まえたうえで、区所有の特定住宅を含む区立住宅全体の再編や、民間住宅の有効活用にどう取り組むべきか。

【課題2-4】首都直下地震のリスクや犯罪不安の高まりへの対応

主な現状	論点
・住宅の耐震化率が高まっているものの、首都直下地震のリスクへの対応や地域防犯力の更なる向上が求められている。 ・マンションの自主防災組織設置や災害対応マニュアル整備が十分に進んでいない。 ・マンションと地域との連携による防災活動の必要性が高まっている。 ・住環境面では、犯罪不安などの不満が指摘されている。	●区民が安全・安心に暮らせる住環境の確保に向けて、首都直下地震のリスクや犯罪不安の高まりへの対応にどう取り組むべきか。 ●マンションの防災体制の強化に向けた支援や地域との連携強化にどう取り組むべきか。

【課題2-5】住まいの安全・安心・快適性の向上

主な現状	論点
・良質な住宅の供給が進む一方、既存住宅では入居者の年齢や障害等によりリフォームが必要になるケースもある。 ・環境に配慮した住宅の普及や省エネルギー機器の導入促進が求められている。	●健康に配慮した住宅の普及や、ユニバーサルデザイン、住宅ストックの居住性や耐久性の向上、環境負荷の軽減の更なる推進にどう取り組むべきか。

2 主な論点（各論）

■ 住宅市場の視点

【課題 3－1】既存住宅の流通促進

主な現状	論点
・ 既存住宅の成約件数が増加傾向、約 9 割が中古マンションである。 ・ 既存住宅は、性能や利用価値がわかりにくく、流通が十分に進んでいない。	● 既存住宅を安心して取引できるよう、民間事業者と連携し、性能等を「見える化」するなど、流通促進にどう取り組むべきか。

【課題 3－2】区民への働きかけの強化

主な現状	論点
・ 住宅確保要配慮者の入居に際し、大家の拒否感により物件紹介を断られるケースがある。 ・ 新宿区における民泊の届出住宅数は全国最多で、ルールを守らない悪質な事業者等により、近隣住民から苦情が寄せられている。	● 区民が、適切に住まいを選択・確保・維持管理できるための施策を継続していくとともに、住環境の保全に向けて民泊事業者への普及啓発や指導等にどう取り組むべきか。